

Kogtved Søfartsskole – Endelig vedtagelse af lokalplan 660

21/12969

Beslutningstema

Endelig vedtagelse af lokalplan 660 – Etageboliger ved Kogtved Søfartsskole i Svendborg.

Indstilling

Direktionen indstiller til Teknik- og Erhvervsudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefales,

- At lokalplan nr. 660 med foreslåede ændringer vedtages endeligt
- At høringsbidrag besvares som foreslået i den vedlagte hvidbog
- At der sikres offentlig stiadgang til vandet via privatretlig tinglyst aftale, hvor påtaleretten tilkommer Svendborg Kommune.

Sagsfremstilling

Baggrund

Baggrunden for udarbejdelse af et nyt plangrundlag for Kogtved Søfartsskole er en henvendelse fra en privat bygherre, som ønsker at omdanne søfartsskolen til et bofællesskab for seniorer. Omdannelsen skal ske ved genanvendelse af eksisterende bevaringsværdige bygninger, samt opførelse af ny bebyggelse i området.

Søfartsskolens område er angivet på oversigtskort, jf. bilag 1 (Bilag 1. Oversigtskort).

Processen frem til nu

- Teknik- og Erhvervsudvalget besluttede d. 7. november 2019, at området kunne ændres fra blandet bolig- og erhverv til boligområde med mulighed for etageboliger i maks. 2½ etager.
- Teknik- og Erhvervsudvalget besluttede d. 6. februar 2020, at prioritere planlægningen for Kogtved Søfartsskole.
- Teknik- og Erhvervsudvalget besluttede d. 5. marts 2020 at igangsætte en forudgående høring for ændring af plangrundlaget. Høringen blev gennemført i perioden d. 10. marts 2020 til d. 1. april 2020.
- Byrådet besluttede d. 26. maj 2020, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan baseret på 8 punkter i "Aftaleudkast, Kogtved", som var bilag til dagsordenpunktet d. 26. maj 2020.
- Byrådet besluttede d. 30. juni 2020, at offentliggøre forslag til kommuneplantillæg 2017.19. Høringen blev gennemført i perioden d. 7. juni 2020 til d. 7. september 2020.
- Byrådet besluttede d. 27. oktober 2020, at vedtage kommuneplantillæg 2017.19.
- Teknik- og Erhvervsudvalget besluttede d. 15. april 2021 at offentliggøre lokalplanforslag 660.

Høringssvar til lokalplanforslaget

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden fra d. 16. april til og med d. 17. maj 2021. Lokalplanforslaget er vedlagt som bilag 2 (Bilag 2. Lokalplanforslag 660)

I forbindelse med den offentlige høring har der været afholdt et digitalt borgermøde d. 29. april 2021 med 40-45 deltagere.

Der er modtaget i alt ni høringssvar fra Arkitekturrådet, Hillside Beboerforening, Kogtvedhøj Beboerforening og omkringboende naboer i området.

Derudover har bygherre fremsendt et høringssvar efter fristens udløb som blev modtaget d. 7. juni 2021. Høringssvaret indgår i administrationens behandling, da det er fremsendt på baggrund af drøftelser med bygherre omhandlende de modtagne høringssvar.

Høringssvarene omhandler etagebyggeriets omfang og udtryk, bebyggelsesprocenter for både etageboliger og parcelhusgrund, bygningsdybde, tilpasning af terræn, bevaring af allé træer, trafikale adgangsforhold, offentlig adgang ned til vandet, placering af parkeringsplads, grundstørrelse for parcelhusgrund, indblik-, støj- og skyggegener fra etagebyggeri

Et resume af høringssvarene med bemærkninger fremgår af bilag 3 (Bilag 3. Hvidbog) og de samlede høringssvar er vedlagt som bilag 4 (Bilag 4. Samlede høringssvar).

Bebyggelsesprocent

Kommuneplantillæg 2017.19 tog udgangspunkt i en ny bebyggelse på op til 2½ etage, hvilket bygherre ikke har ønsket at realisere. Derfor giver lokalplan 660 mulighed for at den nye etagebebyggelse kan opføres i maksimalt 2 etager.

En række af de modtagne høringssvar mener bebyggelsesprocenten er for høj og at omfanget af den samlede bebyggelse er for stor.

På baggrund af det mindre etageantal anbefales det at imødekomme ønskerne om en lavere bebyggelsesprocent, hvorfor bebyggelsesprocenten foreslås reduceret fra 35 til 30 %.

Uddybning og foreslået ændring fremgår af hvidbogen, jf. bilag 3 (Bilag 3. Hvidbog).

Stiadgang til vandet

Lokalplan 660 sikrer at eksisterende sti til vandet bevares, men i lokalplanforslaget var bygherre anbefalet at give fortsat adgang til den private sti.

En række af de modtagne høringssvar har efterlyst, at der sikres en fortsat offentlig adgang til vandet.

Det er administrationens vurdering, at ønsket bør imødekommes og man hermed samtidig opnår adgang til det offentlige areal på naboejendommen. Adgangsretten kan sikres på forskellig vis, men det anbefales at det sker ved at tinglyst privatretlig aftale herom, da det er det mindst indgribende tiltag.

Øvrige ændringer

På baggrund af de modtagne høringssvar foreslås lokalplan 660 derudover ændret med mindre ændringer og præciseringer i den endelige lokalplan. Af væsentlige ændringer som angivet i bilag 3 (Bilag 3. Hvidbog) kan bemærkes følgende:

- Mulighed for karnapper
- Grundstørrelse og etageareal for parcelhusgrund
- Krav om afskærmning ved parkering mod vest

Derudover anvises et mindre antal redaktionelle ændringer og administrative præciseringer af underordnet betydning.

Det videre forløb

Ved beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 660 offentliggøres lokalplan 660 med foreslået ændringer med en klagefrist på 4 uger. Derudover skal der indgås en endelig aftale om offentlig adgang til vandet.

Økonomiske og erhvervs-mæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med planlægningen og udfærdigelsen af lokalplanen er varetaget af ekstern rådgiver for Svendborg Kommune og afholdes indenfor Plan og Udviklings eksisterende rammer.

Teknik- og Erhvervsudvalget godkendte den 6. februar 2020 brugen af ekstern rådgiver til bistand til kommunes planarbejde.

En eventuel tinglyst deklaration om vejadgang til kysten, medfører ingen økonomiske konsekvenser for Svendborg Kommune.

Omdannelse af Kogtved Søfartsskole er med til at understøtte byliv og bosætning i Svendborg, samtidig med at omdannelsen af Søfartsskolen er med til at aktivere de bevaringsværdige bygninger til nye bosætningsmål.

CO2-Konsekvensvurdering

Det vurderes, at den ændrede planlægning ikke vil få væsentlige konsekvenser for CO2-udledningen på langt sigt.

Området er forsynet med naturgas, dog uden tilslutningspligt. Hvis bygningsmassen øges, vil det på nuværende tidspunkt påvirke det pågældende områdes CO2-udledning negativt, særligt ved valg af naturgas som opvarmning. Det forventes, at naturgas inden 2030 vil blive udfaset til fordel for vedvarende energikilder. Vælges varmepumper som opvarmningskilde vurderes CO2-udledningen ikke væsentlig, da elnettet antages at være CO2-neutral inden 2030.

I forhold til elforbruget vurderes CO2-udledningen for ikke væsentlig, under forudsætning af elproduktionen senest i 2030 vil være omstillet til vedvarende energi, og dermed være CO2-neutral.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Bosætningsstrategien 2020

Sagen afgøres i

Byrådet

Beslutning i Teknik- og Erhvervsudvalget den 22-06-2021

Indstillingen anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Liste Ø kan ikke anbefale indstillingen og afgiver følgende mindretalsudtalelse:

Enhedslisten kunne ikke stemme for lokalplan, da den ikke tilstrækkeligt tager hensyn til omgivelserne, man ønskede de nye bygninger rykket tilbage fra kysten og at bebyggelsesprocenten derfor også yderligere skulle reduceres. Stien til kysten burde garanteres i lokalplan eller ved frivillig overdragelse.

Flemming Madsen (A) var fraværende. Som suppleant deltog Bo Hansen (A).

Torben Frost (A) var fraværende. Som suppleant deltog Hanne Klit (A).

Afbud:
Flemming Madsen
Torben Frost

Beslutning i Økonomiudvalget den 22-06-2021

Indstilles. Liste Ø var imod med henvisning til mindretalsudtalelsen fra Teknik- og Erhvervsudvalget.

Afbud fra Flemming Madsen (A), Henrik Nielsen (C) og Mette Kristensen (V). Som suppleanter deltog Søren Kongegaard (A), Hanne Ringgaard Møller (B) og Lars Erik Hornemann (V)

Afbud:
Mette Kristensen
Flemming Madsen
Henrik Nielsen

Beslutning i Byrådet den 29-06-2021

Godkendt.

Liste Ø og F var imod.

Liste Ø var imod, idet og kan ikke stemme for lokalplan, da den ikke tilstrækkeligt tager hensyn til omgivelserne, man ønskede de nye bygninger rykket tilbage fra kysten og at bebyggelsesprocenten derfor også yderligere skulle reduceres. Stien til kysten burde garanteres i lokalplan eller ved frivillig overdragelse.

Afbud fra Susanne Gustenhoff (Ø). Som suppleant deltog Tarik Kale (Ø).

Afbud:
Susanne Gustenhoff

BILAG:

1 - 5244921	Åben	Bilag 1. Oversigtskort	(139373/21)	(H)
2 - 5245011	Åben	Bilag 2. Lokalplanforslag 660	(139463/21)	(H)
3 - 5245077	Åben	Bilag 3. Hvidbog	(139529/21)	(H)
4 - 5245157	Åben	Bilag 4. Samlet høringssvar	(139609/21)	(H)
5 - 5253834	Åben	Bilag 5. Kogtved_TEU 22-06-2021 - præsentation	(146465/21)	(H)